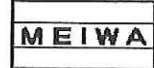


2017/3/1

南 橋 船 才 リ ク

書 画 計 繕 修 期 長

8~37期

 **明和管理株式会社**

長期修繕計画書

マンションを常に良好な状態で維持管理していくためには、計画修繕の対象となる建物等の部位、部分修繕に要する費用等について予め準備をする必要があります。当初は表面的な損傷であってもやがては建物自体の耐久性に影響を与えることもあります。

その為には、それぞれの建物に適した修繕計画を立案することが大切です。また計画作成にあたっては、各部位の劣化度に適した工法や材料を選定し、同時に修繕費用の効果的活用方法を十分に検討することが必要です。

長期修繕計画書は、住み良い環境を維持するための基礎となり、重要なものです。今回ご提出する長期修繕計画書を参考にいただき、ご審議をお願い致します。

建物の概要

建 築 名 称	クリオ船橋南
戸 数	住戸 97戸
構 造	鉄筋コンクリート造
階 数	地上 13 階、地下 0 階 /1 棟
建 築 延 面 積	7,486.46㎡
竣 工 年 月	2010年3月

<長期修繕計画書についてのご注意>

1. 工事費用は、当長期修繕計画書を作成した時の実勢単価によって算出しています。
2. 修繕周期は一般的なもので、実際の実施時期については、建物・設備の調査診断等が必要になります。
注) 年度表記は、会計年度開始月の暦年になっています。
3. 本書は、適切な修繕積立金の設定を目的として作成していますので修繕工事見積書としてはご利用できません。又、通常の修繕については管理費により経常的に実施して頂くことになります。

作 成 日 平 成 29 年 3 月 1 日

担 当 者 仲 村 貴 宏

検 印		
--------	---	---

マンションの建物・設備の概要等

(消費税率 8.0%)
2017年3月1日

(1) 敷地、建物の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

マンション(団地)名	クリオ船橋南		
管理組合名	クリオ船橋南 管理組合		
理事長名	様		
所在地	千葉県船橋市宮本9-2-10		
敷地面積	3,184.82 m ²	権利関係(■所有権・□借地権・□地上権)	
建築面積	930.05 m ²		
延べ面積	7,486.46 m ²	(※容積対象面積 6,369.29 m ²)	
専有面積の合計	6,153.88 m ²	(注)／タイプ別専有面積:別表	
構 造	鉄筋コンクリート造		
階数／棟数	地上 13 階、地下 0 階 / 1 棟		
戸 数	住戸 97戸		
竣工日	2010年 3月 (築 7 年)		
長期修繕計画開始年	2017年 3月 (経年 8 年～) :竣工年～翌年までを経年1年とする		

(2) 設備、附属施設の概要(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

給・排水設備	■圧送ポンプ、□受水槽、□高置水槽、□浄化槽
ガス設備	■ガス
空調・換気設備	■空気調和機、■換気
電力設備	□(自家用)受変電室、■避雷針、□自家発電
情報・通信設備	■テレビ共聴■インターネット、■インターホン、 ■オートロック、■防犯カメラ等、□電波障害対策、□その他(無)
消防用設備	□屋内消火栓、■自動火災報知器、■連結送水管 ■その他(消火器)
昇降機設備	■昇降機(2)台
駐車場設備	■平面(20)台、■機械式(39)台、□自走式(0)台、計(59)台
その他	□集会室(□棟内、□別棟)■管理員室(■棟内、□別棟) ■自転車置場、■ゴミ集積所、□遊具(プレイロット)

(3) 関係者

分譲会社名	明和地所㈱
施工会社名	丸彦渡辺建設㈱ 東京支店
設計・監理事務所名	㈱いしばし設計
管理会社担当者名	明和管理㈱ 宮内 宣幸

(4) 管理・所有区分

[単棟型の場合]

部位	区分(標準管理規約との相違点等)
所有区分(建物)	標準管理規約と同趣旨の規定
(設備)	同上
管理区分(建物)	標準管理規約と同趣旨の規定
(設備)	同上

[団地型の場合]

部分	区分
団地	
棟別	

(書式2面)

(5) 維持管理の状況 (団地／棟)(複数棟の場合)

①法定点検等の実施

点検等	実施年月	点検等の結果の要点
昇降機設備 保守点検	2017年1月	
消防設備 点検	2016年12月	
建築設備 定期検査	2016年10月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

②調査・診断の実施

調査・診断	実施年月	調査・診断の結果の要点
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

③主な修繕工事の実施

箇所	実施年月	修繕工事の概要
共用各部	2017年1月	防犯カメラ 取替工事
共用鉄部	2015年6月	鉄部塗装 改修工事
ポンプ置場	2015年6月	給水ポンプユニット 補修工事
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

④長期修繕計画の見直し

時期	実施年月	見直しの要点
第1回	2013年3月	
	年 月	
	年 月	
	年 月	

(6) 会計状況 (団地／棟)(複数棟の場合)

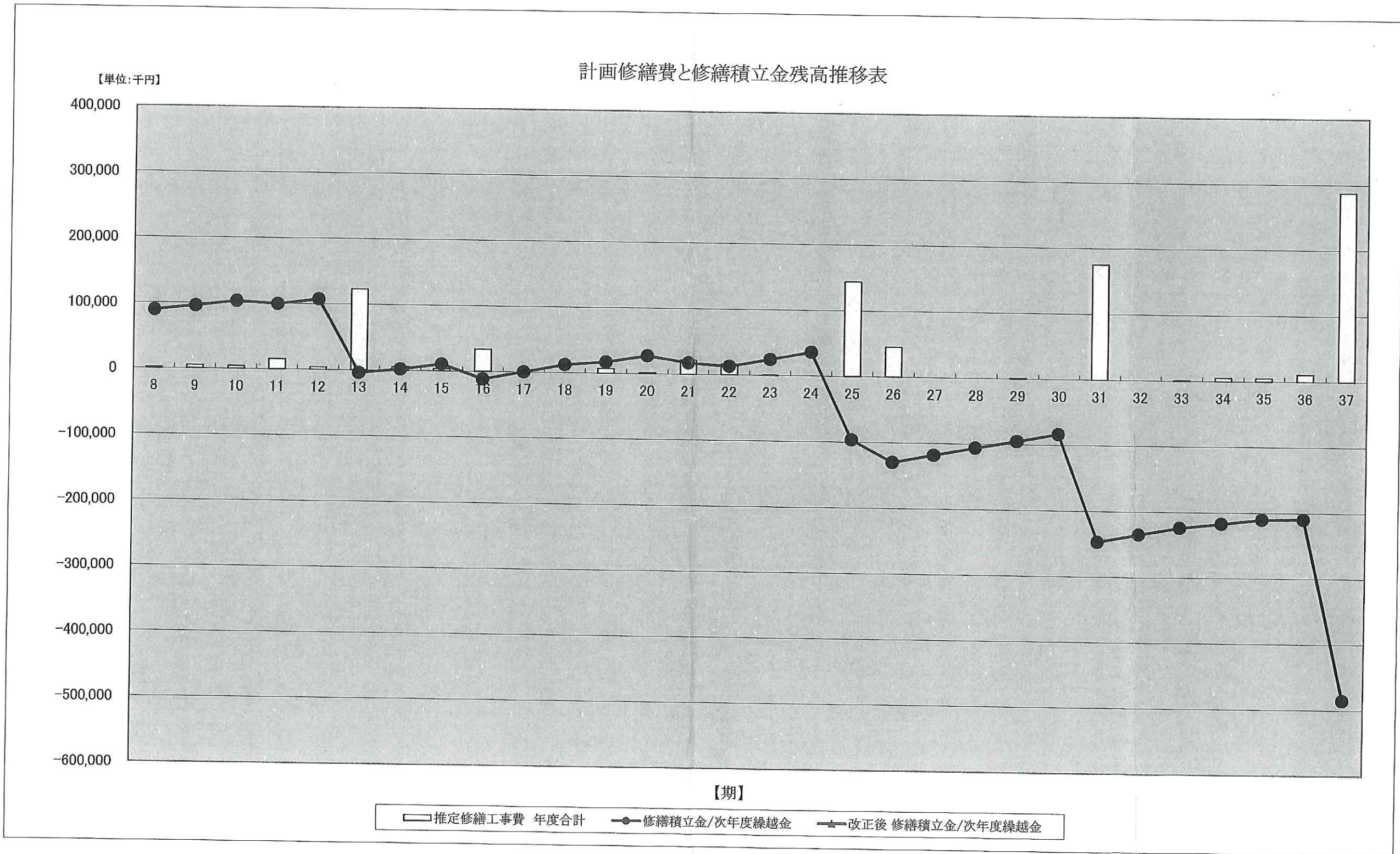
借入金残高	年 月 日 現在
修繕積立金残高	2017年2月28日 現在 79,239,610 (円)
修繕積立金の額 (月額)	(10,151 円/戸・月) 984,670 (円/月)
専用使用料からの繰入(〃)	
駐車場等の使用料からの繰入(〃)	
その他の繰入(〃)	

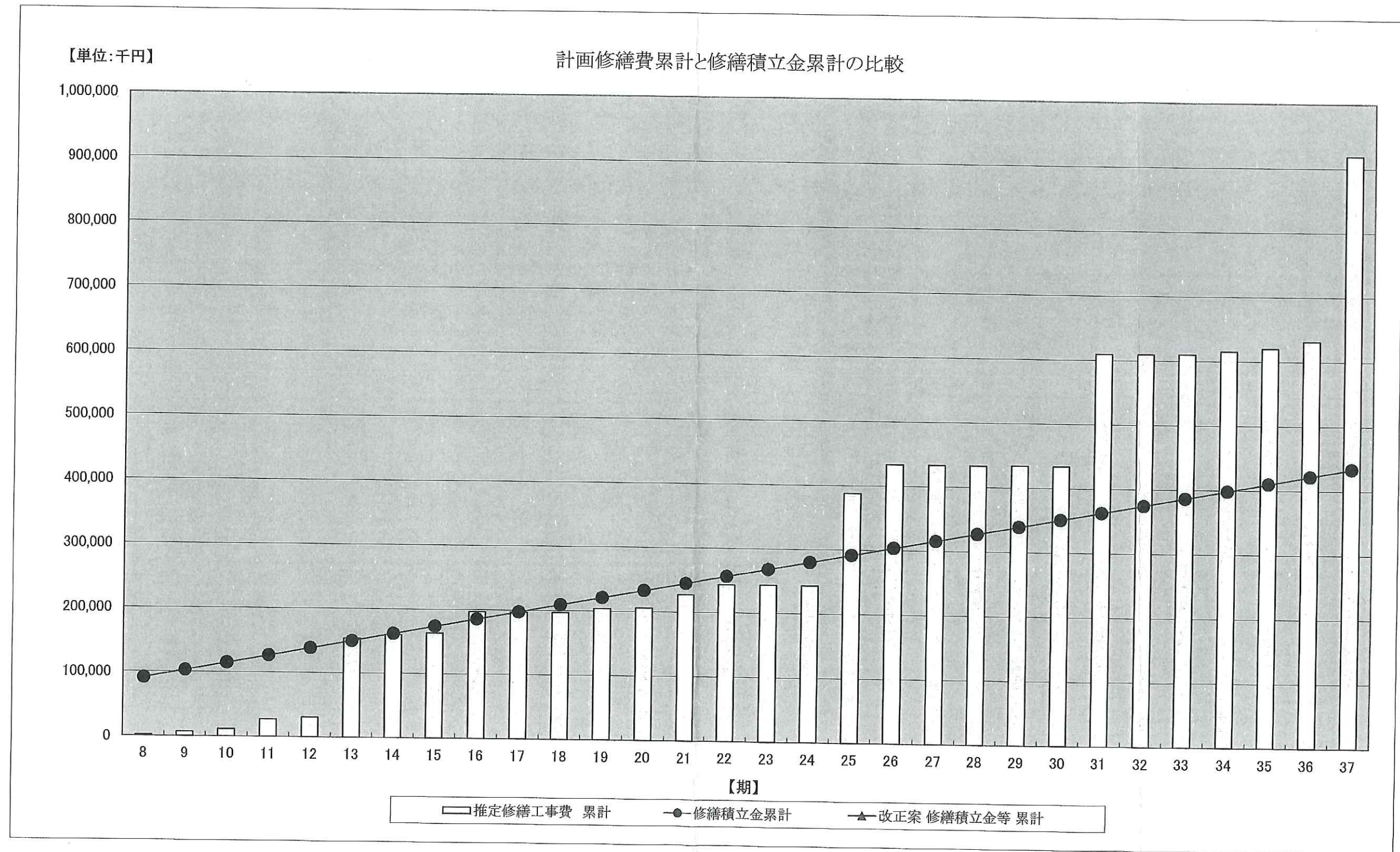
(注)団地型(複数棟)の場合は、団地(全体)と棟別に区分

注).積立金額が途中で変わる場合	以降
修繕積立金の額 (月額)	

(書式3面)

区分	推定修繕工事項目	暦年度 経年	2017 8	2018 9	2019 10	2020 11	2021 12	2022 13	2023 14	2024 15	2025 16	2026 17	2027 18	2028 19	2029 20	2030 21	2031 22	2032 23	2033 24	2034 25	2035 26	2036 27	2037 28	2038 29	2039 30	2040 31	2041 32	2042 33	2043 34	2044 35	2045 36	2046 37	合計	
仮設	1 仮設工事							21,300											21,300													21,300	63,900	
建築	2 屋根防水							10,600											10,600													15,100	36,300	
	3 床防水							34,400											34,400													34,400	103,200	
	4 外壁塗装等							30,200											30,200													42,500	102,900	
	5 鉄部塗装等							5,500					5,500						5,500							5,500						5,500	27,500	
	6 建具・金物等		900					4,900					900						15,800							900						139,700	163,100	
	7 共用内部							200											200													200	600	
	8 給水設備					4,900				12,700						4,900				3,000							53,400				3,000		81,900	
設備	9 排水設備					1,800										1,800											48,400						52,000	
	10 ガス設備																										3,600						3,600	
	11 空調・換気設備										1,000																1,000						2,000	
	12 電灯設備等																																9,700	
	13 情報・通信設備									14,600																	14,600							29,200
	14 消防用設備																																2,600	
	15 昇降機設備															2,600																	20,000	
外構・その他	16 立体駐車場設備		800	4,700	4,100	7,200	3,600	3,200	4,500	3,100	3,000				1,500	10,800	15,000				39,000								800	4,700	4,100	7,200	3,600	120,900
	17 外構・附属施設																		11,600														11,600	
	18 調査・診断、 設計、工事監理等費用					500		3,900	800									500		3,900				800		5,000					500		3,900	19,800
	19 長期修繕計画作成費用																																0	
小計			1,700	4,700	4,100	14,400	3,600	114,200	5,300	3,100	31,300			6,400	1,500	20,100	15,000	500		133,500	42,000			800		162,100		800	4,700	4,600	10,200	266,200	850,800	
消費税			136	376	328	1,152	288	9,136	424	248	2,504			512	120	1,608	1,200	40		133,500	42,000			800		162,100		800	4,700	4,600	10,200	266,200	850,800	
支出	推定修繕工事費 年度合計		1,836	5,076	4,428	15,552	3,888	123,336	5,724	3,348	33,804	0	0	6,912	1,620	21,708	16,200	540	0	144,180	45,360	0	0	864	0	175,068	0	864	5,076	4,968	11,016	287,496	918,864	
	推定修繕工事費 累計	0	1,836	6,912	11,340	26,892	30,780	154,116	159,840	163,188	196,992	196,992	196,992	203,904	205,524	227,232	243,432	243,972	243,972	388,152	433,512	433,512	433,512	434,376	434,376	609,444	609,444	610,308	615,384	620,352	631,368	918,864		
	(借入金)の償還金 年度合計		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	支出 年度合計		1,836	5,076	4,428	15,552	3,888	123,336	5,724	3,348	33,804	0	0	6,912	1,620	21,708	16,200	540	0	144,180	45,360	0	0	864	0	175,068	0	864	5,076	4,968	11,016	287,496		
	支出 累計		1,836	6,912	11,340	26,892	30,780	154,116	159,840	163,188	196,992	196,992	196,992	203,904	205,524	227,232	243,432	243,972	243,972	388,152	433,512	433,512	433,512	434,376	434,376	609,444	609,444	610,308	615,384	620,352	631,368	918,864		
収入	修繕積立金の残高 (修繕積立基金)	79,240	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
	修繕積立金年度合計 現行 (10151円／戸・月)	月額計 985	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0		
	修繕積立金累計 現行 (11816040円／年)	79,240	91055.7	102871.7	114687.7	126503.8	138319.8	150135.9	161951.9	173767.9	185584.0	197400.0	209216.1	221032.1	232848.1	244664.2	256480.2	268296.3	280112.3	291928.3	303744.4	315560.4	327376.5	339192.5	351008.5	362824.6	374640.6	386456.7	398272.7	410088.7	421904.8	433720.8		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計	月額計 0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	修繕積立金の運用益 年度合計		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	収入 年度合計		11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	11816.0	
	収入 累計	79,240	91055.7	102871.7	114687.7	126503.8	138319.8	150135.9	161951.9	173767.9	185584.0	197400.0	209216.1	221032.1	232848.1	244664.2	256480.2	268296.3	280112.3	291928.3	303744.4	315560.4	327376.5	339192.5	351008.5	362824.6	374640.6	386456.7	398272.7	410088.7	421904.8	433720.8		
年度収支			9980.0	6740.0	7388.0	-8736.0	7928.0	-111520.0	6092.0	8468.0	-21988.0	11816.0	11816.0	4904.0	10196.0	-9892.0	-4384.0	11276.0	11816.0	-132364.0	-33544.0	11816.0	11816.0	10952.0	11816.0	-162252.0	11816.0	10952.0	6740.0	6848.0	800.0	-275680.0		
修繕積立金/次年度繰越金		79,240	89219.7	95959.7	103947.7	99611.8	107539.8	-3980.2	2111.9	10579.9	-11408.0	408.0	12224.1	17128.1	27324.1	17432.2	13048.2	24324.3	36140.3	-96223.7	-129767.6	-117951.6	-106135.6	-95183.5	-83367.5	-240619.4	-234803.4	-223851.4	-217111.3	-210263.3	-200463.2	-485143.2		
修繕積立金等 年度合計		月額計																																
改正倍率																																		
収入 改正案 修繕積立金等 累計																																		
改正後 年度収支																																		
改正後 修繕積立金/次年度繰越金																																		





MCK-20151101-VII

I 推定修繕工事項目		対象部位等	工事区分	仕様等		単位	数量	単価	金額 (万円単位以下)	修繕 周期
I 仮設工事	仮設	共通仮設	仮設	仮設事例所、資材置き場等		戸	97	55,000	5,400,000	12
	仮設	直接仮設	仮設	枠組足場、養生シート等		m ²	6,900	2,300	15,900,000	12
II 建物	2 屋根防水	ルーフバルコニー		修繕	下地調整の上、ウレタン樹脂防水(通気漏れ防止) ※かまきせ方式(保護層を撤去しない)	m ²	120	14,200	1,800,000	12
		屋上、塔屋		撤去・新設	既存屋根防水層を撤去、下地調整の上、ウレタン樹脂防水(通気漏れ防止) ※かまきせ方式(保護層を撤去しない)	㎡	120	16,500	2,000,000	36
	③ 傾斜屋根	撤去・新設		修繕	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、 塩ビシート防水(耐熱腐蝕防止工法)	m ²	460	13,100	6,100,000	12
		撤去・新設		修繕	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、 塩ビシート防水(耐熱腐蝕防止工法)	㎡	460	22,420	10,400,000	36
	④ 庇等防水(壁木、バラスト、素土基礎等)	撤去・新設		修繕	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、 塩ビシート防水(耐熱腐蝕防止工法)	m ²	19,100			12
		庇、笠木、バラスト、素土基礎等		修繕	既存防水層を全面撤去の上、下地調整、 塩ビシート防水(耐熱腐蝕防止工法)	㎡	27,760			36
	3 床防水	バルコニーの床		修繕	下地調整、 塩ビシート防水(耐熱腐蝕防止工法)	m ²	340	7,900	2,700,000	12
		開放廊下の床		修繕	(R) 高圧洗浄の上、下地調整、塩ビシート張り等 (R) 高圧洗浄の上、下地調整、塩ビシート張り等	m ²	1,870	8,400	15,800,000	12
	4 外壁塗装等	階段の床		修繕	(R) 高圧洗浄の上、下地調整、塩ビシート張り等 (R) 高圧洗浄の上、下地調整、塩ビシート張り等	m ²	1,410	9,100	12,900,000	12
		外壁、屋根、床、手すり壁等		修繕	(R) 高圧洗浄の上、下地調整、塩ビシート張り等 (R) 高圧洗浄の上、下地調整、塩ビシート張り等	m ²	430	13,200	5,700,000	12
	5 鉄部塗装等	① 鉄部塗装(雨掛かり部分)		修繕	ひび割れ、浮き、欠損、鉄部の腐蝕、モルタルの剥離等の補修及び防錆処理 下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	4,030	600	2,500,000	12
		② 鉄部塗装(雨掛かり部分)		修繕	ひび割れ、浮き、欠損、鉄部の腐蝕、モルタルの剥離等の補修及び防錆処理 下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	770	1,900	1,500,000	12
	6 建具・金物等	① 建具・金物等		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	770	5,600	4,400,000	36
		② 建具・金物等		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	3,260	1,140	3,800,000	12
	7 共用内部	① 共用内部		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	5,900	700	4,200,000	12
		② 共用内部		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	280.0	7,150	2,000,000	12
	8 給水設備	① 給水設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	45.0	148,800	6,700,000	12
		② 給水設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	4,270	1,150	5,000,000	12
	9 排水設備	① 排水設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	4,000	1,150	4,600,000	12
		② 排水設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	97	19,000	1,900,000	6
	10 ガス設備	① ガス設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	39	15,000	600,000	6
		② ガス設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	75,000			6
	11 空調・換気設備	① 空調・換気設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²	194	4,400	900,000	6
		② 空調・換気設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	12 電気設備等	① 電気設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 電気設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	13 情報・通信設備	① 情報・通信設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 情報・通信設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	14 消防設備	① 消防設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 消防設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	15 昇降機設備	① 昇降機設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 昇降機設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	16 立体駐車場設備	① 立体駐車場設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 立体駐車場設備		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	17 外構・附属施設	① 外構		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 外構		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	18 調査・診断、設計、工事管理等費用	① 調査・診断、設計等		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 調査・診断、設計等		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
	19 長期修繕計画作成費用	① 長期修繕計画作成費用		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6
		② 長期修繕計画作成費用		修繕	下地調整、 塗料(仕上塗材)	m ²				6